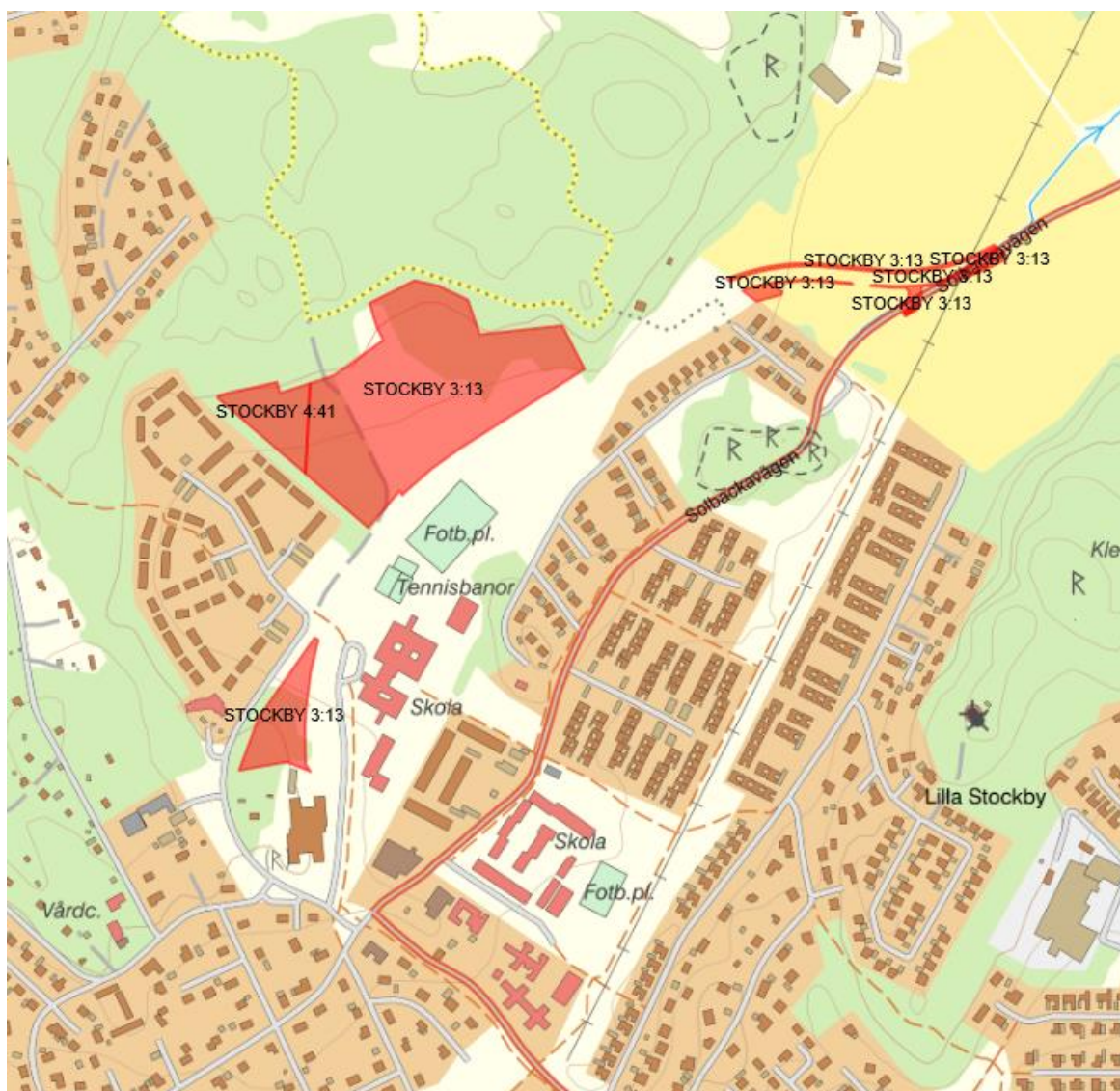


Utredning om planbesked enligt 5 kap. 2-5 §§ PBL, för Stockby 3:13 och 4:41

Ekerö kommun, Stockholms län

Utredningsområde



Vad säger Plan- och bygglagen (PBL) om planbesked?**5 kap:**Planbesked

2 § På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.

3 § En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs.

Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning.

4 § När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven i 3 § ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.

5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda en planläggning.

Om kommunen avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

Om kommunen inte avser att inleda en planläggning, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.

13 kap:

2 § Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

/.../

2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,

Sammanfattning

En begäran om planbesked inkom till kommunen från fastighetsägaren Bonava Sverige AB 2019-07-11, gällande delar av fastigheten Stockby 3:13 och Stockby 4:41 i Stenhamra, Färingsö. Sökanden önskar en planläggning för att möjliggöra för bostadsbebyggelse av småhus samt eventuellt flerbostadshus.

Översiktsplanen pekar ut området som nytt bostadsområde och väger det allmänna intresset för nya bostäder mot befintlig jordbruksmark. Jordbruksmark ska i första hand bevaras, men för att utveckla tätortsbandet vilket anses vara av ett väsentligt samhällsintresse kan jordbruksmark exploateras.

Förslaget är ca 6 ha och omfattar fastigheterna Stockby 4:41 samt större delarna av Stockby 3:13 i norra utkanten av Stenhamra tätort. Området utgörs idag av obrukad jordbruksmark, det är inte bebyggt eller planlagt sedan tidigare. Områdena runtomkring utgörs främst av bostäder i villor och radhus, en skolgård och norr om området växer skog. I skogen löper ett motionsspår samt ridspår. Inga natur- eller kulturmiljövärden är utpekade inom området.

Området saknar idag angöring. Uppgårdsvägen löper från korsningen Stenhamravägen/Solbackavägen fram till ca 100 m från aktuellt område, där tar gångväg vid. I översiktsplanen finns ett vägreservat utpekade som löper förbi området.

Det som talar för en planläggning är att motsvarande område är utpekade som nytt bostadsområde i översiktsplanen. Planläggningen av nya bostäder ger även ytterligare underlag till vägreservatet och ny huvudled genom Stenhamra förbi det aktuella området. Inga utpekade natur- och kulturvärden finns inom området. I översiktsplanen har en avvägning gjorts mellan befintlig jordbruksmark och ny bostadsbebyggelse där ny bostadsbebyggelse anses utgöra ett väsentligt samhällsintresse så att en exploatering på jordbruksmark anses godkänd.

Eventuella natur- och kulturmiljövärden samt rekreationsvärden angränsar planområdet. Beroende på dess värdering kan det ge konsekvenser för föreslagen bebyggelses utformning och anpassning till området.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är lämpligt att arbeta vidare med. Förslaget genererar fler bostäder inom ett strategiskt utpekade område samt bidrar till önskad utveckling av Stenhamra och Tätortsbandet. Rekreationsvärdena norr om området ska visas hänsyn till och angöring till området ska utredas i samklang med det utpekade vägreservatet i översiktsplanen. Erforderliga utredningar ska göras i detaljplaneskedet. Detaljplanen bedöms antas under 2027.

Begäran om planbesked

Begäran om planbesked har inkommit från fastighetsägaren 2019-07-11, gällande delar av fastigheten Stockby 3:13 och Stockby 4:41 i Stenhamra, Färingsö. Sökande önskar en planläggning för att möjliggöra för bostadsbebyggelse av småhus samt eventuellt något/några flerbostadshus.

Enligt ansökan avses området bebyggas med ca 100 bostäder. Småhusen med tomter om ca 300–400 kvm och eventuellt två flerbostadshus. Parkering kan komma att bli antingen inom respektive fastighet alternativt på öppna p-ytor eller på gatorna inom området. Tillfartsväg planeras antingen från Uppgårdsvägen eller Fållvägen. Samtliga nya bostäder avses anslutas till det kommunala VA-nätet.

Som bilaga till ansökan finns en perspektivritning samt skisser över några av Bonavas, fastighetsägarens, typhus.

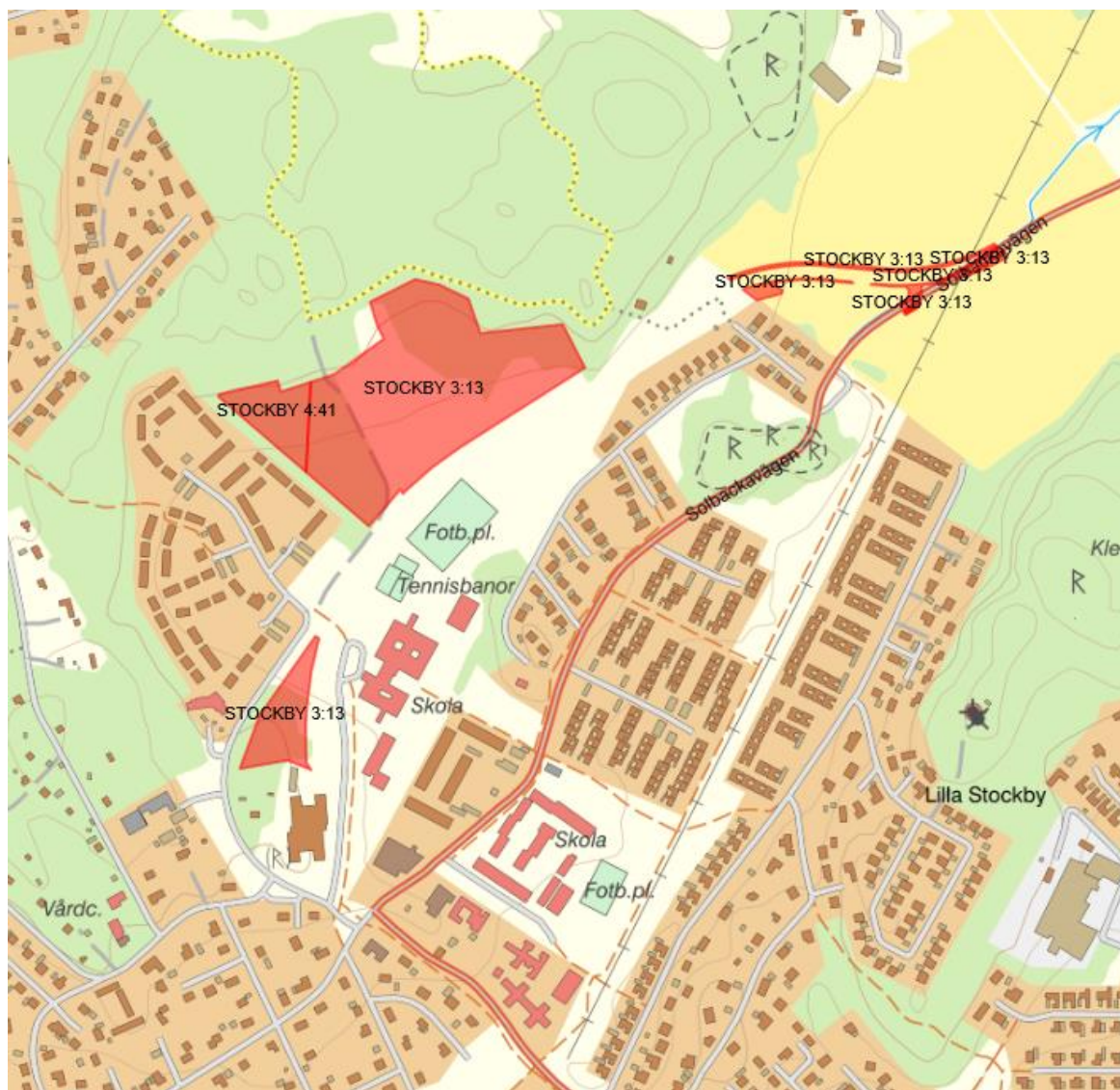
Förutsättningar

Lägesbeskrivning

Utredningsområdet är beläget i utkanten av Stenhamra, som är den största tätorten på Färingsö och den näst största tätorten i Ekerö kommun.

Markägoförhållande

De berörda fastigheterna, Stockby 3:13 och 4:41, ägs av Bonava Sverige AB. Stockby 3:13 har en totalareal på 5,62 ha och Stockby 4:41 är 0,67 ha.



Figur 1: Fastighetskarta, Stockby 3:13 och 4:41 markerat

Gällande detaljplaner och bebyggelse

Föreslaget planområde är inte bebyggt sedan tidigare och är inte planlagt.

Områdena kring utredningsområdet domineras av bostadsbebyggelse, skog med motionsspår samt en skola och skolgård. Omkringliggande bostadsbebyggelse består av radhus samt friliggande villor av varierande karaktär.

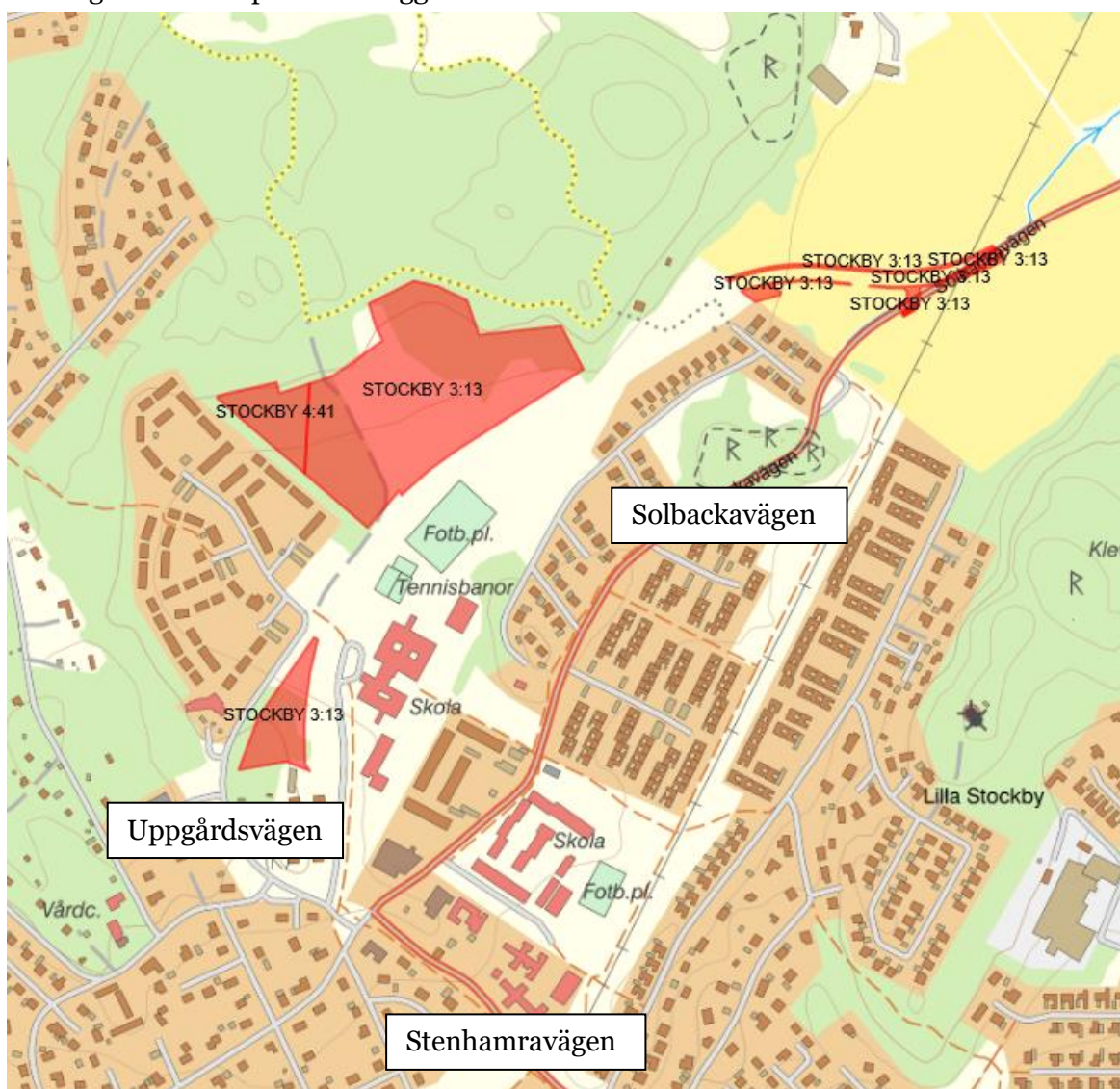
Enligt detaljplan 754/762 samt 759 nordväst om utredningsområdet tillåts bostadshus i två våningar i en byggnadshöjd på 5 m för huvudbyggnad. Tomtstorleken får inte göras mindre än 1000 kvm och högst 250 kvm får vara bebyggd.

Väster om planområdet anger detaljplan med nr 734 bostäder med högst 6,5 m i takfotshöjd i max två våningar. Största bruksarean varierar mellan 150-1500 kvm. Området är bebyggt med radhus.

Sydost om planområdet anger byggnadsplanen nr 731 byggrätter för bostadsändamål med fristående hus i 1 våning. I denna detaljplan är även vägreservatet som visas i översiktsplanen inritat.

Trafik

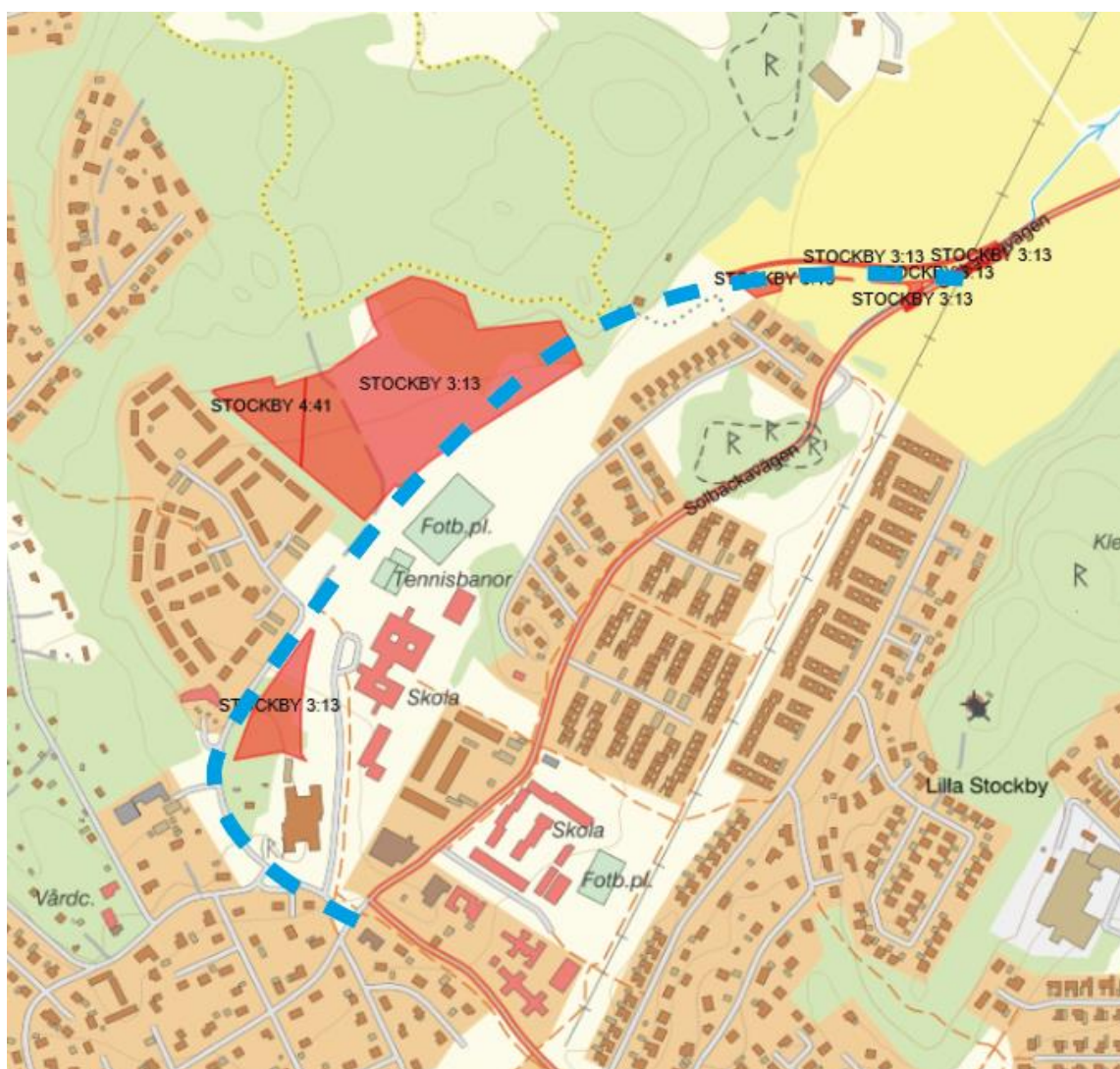
Planområdet saknar en angörande bilväg. Uppgårdsvägen i väster leder från korsningen Stenhamravägen/Solbackavägen fram till ca 100 m från utredningsområdets utkant. Vägen övergår sedan till en grusad gång- och cykelväg som löper in i utredningsområdet och angör motionsspåret som ligger norr om området.



Figur 2: Befintlig vägstruktur

I översiktsplanen är ett vägreservat utpekat från korsningen Stenhamravägen/Solbackavägen upp via Uppgårdsvägen och förbi föreslaget planområdet för att sedan ansluta till Solbackavägen norr om tätorten. Den nya vägen är i översiktsplanen föreslagen att fungera som en ny huvudväg genom Stenhamra och syftar till att avlasta befintliga angöringsvägar till Stenhamra, framförallt Solbackavägen.

Angörande väg till området ska utredas vidare i detaljplanearbetet samt ingå i planområdet.



Figur 3: Vägreservatet med blå streckad linje

Kulturmiljö och arkeologi

Det finns inga registrerade fornlämningar inom området. Direkt norr om planområdet har ett fornlämningsliknande objekt påträffats, se foto 1. Detta ger indikatorer på att fler lämningar kan finnas i området. Eventuella fynd och dess värde ska utredas vidare i planlägningsprocessen.



Foto 1: Fornlämningsliknande objekt i angränsning till utredningsområdet

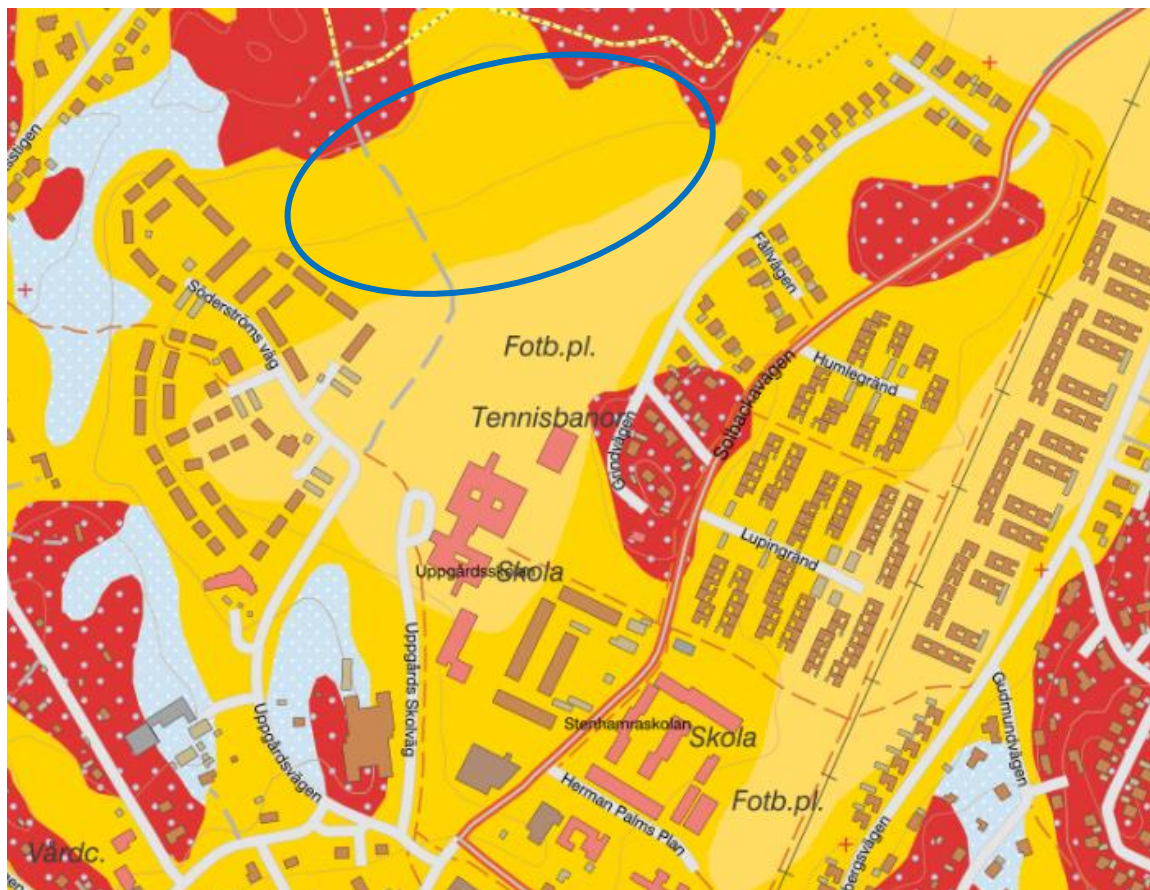
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten angränsar till verksamhetsområde för kommunalt VA.

Markförhållanden

Området består enligt jordartskartan (SGU) främst av postglacial lera samt lera-slit. Markens förutsättning för bebyggelse ska utredas vidare i detaljplanearbetet.



Figur 4: Urklipp ur Jordartskarta (SGU), föreslaget planområde markerat

Natur

Utredningsområdet utgörs främst av obrukad jordbruksmark och naturmark av varierande karaktär. Stockby 4:41 består av tät och nästan ogenomtränglig skog med smala och höga lövträd. Aktuell del av Stockby 3:13 har en mer öppen karaktär av obrukad jordbruksmark med högt gräs och utspridda tallar. I dagsläget finns inga kända naturvärden inom det föreslagna planområdet.

I översiktsplanen har avvägning gjorts mellan det allmänna intresset för jordbruksmark och förslag på ny bebyggelse inom det aktuella området. Jordbruksmark ska i första hand bevaras men för att utveckla tätortsbandet och lokala centrum med nya bostäder medger översiktsplanen att viss jordbruksmark kan tas i anspråk för detta, och specifikt på södra Färingsö där aktuellt område är beläget. Enligt miljöbalken får jordbruksmark endast exploateras om det finns ett väsentligt samhällsintresse. Kommunen gör i översiktsplanen bedömningen att byggandet av nya bostäder nära regioncentrum och i goda kollektivtrafiklägen utgör ett väsentligt samhällsintresse och att det aktuella området som i dagsläget utgörs av jordbruksmark kan ianspråktagas.

I detaljplanearbetet ska naturens värden och förutsättningar utredas vidare.

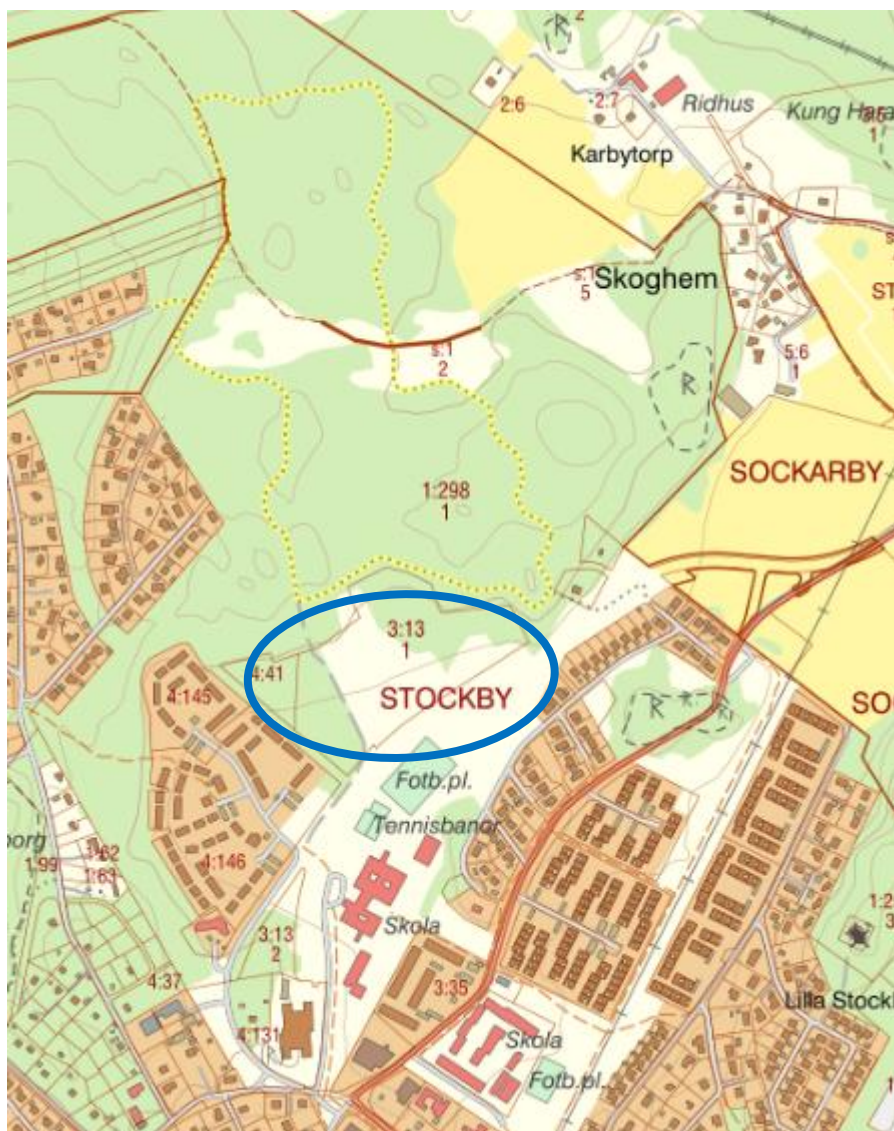


Foto 2: Tät skog inom Stockby 4:41



Foto 3: Obrukad jordbruksmark, öppen karaktär med högt gräs och enstaka tallar, inom aktuell del av Stockby 3:13

Norr om området växer skog. I skogen löper ett motionsspår, 2,5 km, utrustat med belysning som används flitigt av Stenhamraborna. Parallellt med motionsspåret löper även ett ridspår. Inga naturvärden är utpekade i skogen men motionsspåret och dess placering ger ett stort rekreativvärde. Då det förekommer hästar i området ska behovet av skyddsavstånd utredas vidare i planlägningsprocessen.



Figur 5: Motionsspåret med gul prickad linje, planområdet markerat

Service

Området ligger centralt i Stenhamra med service inom gång- och cykelavstånd. Uppgårdsskolan och Stenhamraskolan ligger ca 300 respektive 500 meter från området. Två olika förskolor finns inom en radie av 500 meter. Kommersiell service i form av livsmedelsbutik och pizzeria finns ca 500 meter söderut vid Stenhamra centrum. Övrig service som vårdcentral och gym finns också i närområdet.

Störningar och risker

Inga störningar eller risker är kända inom eller kring området utifrån dagens utgångsläge. Närheten till ridspåret norr om utredningsområdet och eventuellt behov av skyddsavstånd behöver utredas vidare. Inga föroreningar bedöms finnas i marken.

Inför anläggandet av ny angöringsväg till området, fortsättningen på Uppgårdsvägen, krävs utredning för anpassning av vägen sett till utformning och hastighetsbegränsning. Vägen behöver fungera trafiksäkert nära intill bostadsområden.

Pågående planering i området

Detaljplan för Stenhamra centrum

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag att inleda detaljplanearbete för Stenhamra centrum. Syftet med planläggning vid Stenhamra centrum är att pröva förutsättningarna för förtätning av bebyggelse med bostäder och butiker, få utökad kvalitet på gröna områden och öka liv och rörelse i ett nytt torg i anslutning till busshållplats, biblioteket och livsmedelsbutik. Vidare möjliggörs en omDispositionering av parkeringsytor och tydligare stråk för gående och cyklister. Därutöver ska även förutsättningarna för ny placering av förskola prövas.

Detaljplan för Sjöhall

I Sjöhall, ca 1 km söder om utredningsområdet pågår planläggning för att möjliggöra nya bostäder i villor, radhus och flerfamiljshus. Detaljplanen syftar även till att förbättra befintlig strandpromenad samt befintliga grönytor.

Pågående exploatering i området

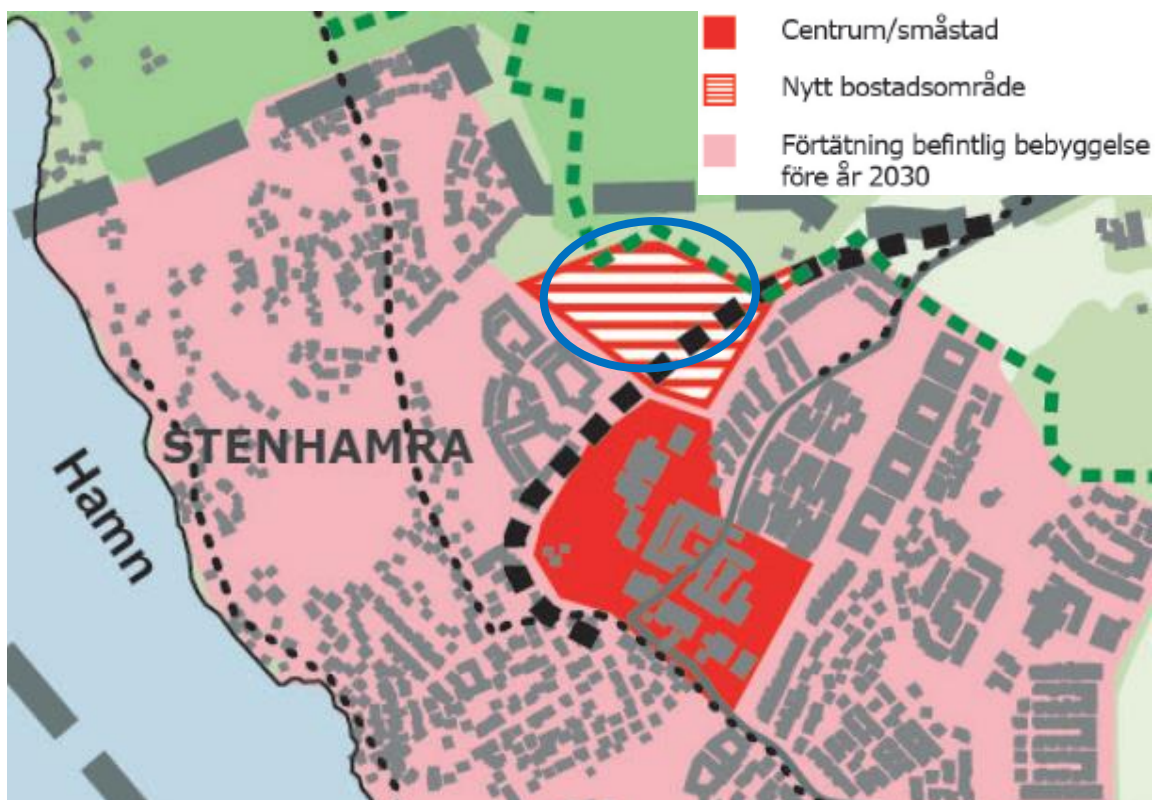
Söder om området och väster om Uppgårdsvägen pågår förtätning av befintligt bostadsområde.

Tidigare ställningstaganden och bestämmelser

Översiktsplanen

Översiktsplanen för Ekerö kommun till år 2030 – med sikte på år 2050, antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018. Där framförs att den största satsningen på utbyggnad av bostäder och verksamheter ska ske inom Tätortsbandet där goda förutsättningar för service och kommunikationer finns.

Aktuellt område ingår i Tätortsbandet och är i översiktsplanen utpekad som ”nytt bostadsområde” i markanvändningskartan. Området har ett bra läge med nära till Stenhamra centrum samt kollektivtrafik med koppling till Ekerö centrum samt Brommaplan och vidare in till centrala Stockholm. I översiktsplanen anges att kollektivtrafiken ska förbättras med tätare turer om 5-minuterstrafik.



Figur 6: Urklipp ur översiktsplanens markanvändningskarta för tätortsbandet. Ungefärligt utredningsområde är markerat med en blå ring.

För nya bostadsområden föreslås i översiktsplanen att det ska planeras för olika typer av boendeformer och att ny bebyggelse ska komplettera befintligt bostadsutbud genom andra boendeformer än de som dominerar omgivningen.

Strategiska ställningstaganden

I översiktsplanen beskriver Ekerö kommun i sina strategiska ställningstaganden vad kommunen ska arbeta med. Av dessa berör följande det aktuella planbeskedet, *Ekerö kommun ska*

- förtäta befintliga tätorter och utvecklingsområden samt erbjuda bostäder i varierade lägen, av olika storlekar och upplåtelseformer.
- Sträva efter en god och estetiskt tilltalande arkitektur.
- Verka för god trafiksäkerhet, särskilt för fotgängare och cyklister.

Riksintresse

Med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns omfattas Mälaren med öar och strandområden i sin helhet av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap MB. Inom detta riksintresse ska turismens och friluftslivets - främst det rörliga friluftslivets - intressen särskilt beaktas vid bedömningen av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Delar av fastigheten Stockby 3:13, närmare bestämt delarna 3-7, ryms inom riksintresseområde för kulturmiljövård (MB 3 kap 6 §). Dessa fastighetsdelar är kopplade till det vägreservat som är utpekade i översiktsplanen. Området ska så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger liksom större delar av Ekerö inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens ytvattentäkter, inom vilket särskilda föreskrifter ska beaktas vid exploatering.

Mälaren omfattas även av Vattendirektivet, vilket innebär att nuvarande status inte får försämrats samt att åtgärdsprogram ska upprättas och genomföras. Stenhamra ligger intill Långtarmens vattenförekomst, för vilken miljö kvalitetsnormerna *God ekologisk status* samt *God kemisk status* inte uppnås. Vid en eventuell planläggning av området ska frågor kring dagvatten hanteras.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Bedömning

Enligt PBL 5 kap 5 § ska i ett planbesked framgå om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget är lämpligt och beslutar om ett positivt planbesked för Stockby 3:13 och 4:41. Detaljplanen bedöms antas under 2027.

Ansökan är, genom att föreslå ny bebyggelse av varierande karaktär i Stenhamra och inom Tätortsbandet, förenlig med översiktsplanen. Även ur ett samhällsekonomiskt perspektiv anses ansökan lämplig. Detta genom att tillskapa ytterligare bostäder i anslutning till befintlig infrastruktur och servicemöjligheter. Erforderliga utredningar ska göras i detaljplaneskedet.

Förutsättningar som talar för en planläggning

Förslaget för ansökan är förenligt med Ekerö kommuns översiktsplan. Det aktuella området är utpekade som nytt bostadsområde. Ansökan föreslår även en viss variation av hustyper vilket är önskvärt enligt översiktsplanen. Planläggningen av nya bostäder ger även ytterligare underlag till vägreservatet och ny huvudled genom Stenhamra förbi det aktuella området, vilket i sin tur kommer skapa en trevligare och tryggare vistelsemiljö i samhällets mest centrala delar.

Inga utpekade natur- och kulturvärden finns inom området. I översiktsplanen har en avvägning gjorts mellan befintlig jordbruksmark och ny bostadsbebyggelse. Ny bostadsbebyggelse anses utgöra ett så pass väsentligt samhällsintresse att en exploatering på jordbruksmark anses godkänd.

Förutsättningar som talar mot en planläggning

Eventuella natur- och kulturmiljövärden samt rekreationsvärden angränsar planområdet. Beroende på dess värdering kan det ge konsekvenser för föreslagen bebyggelses utformning och anpassning till området.

Hantering av ärendet

Nämndinstans

Beslut om planbesked tas av KS.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Johanna Stafström
Planarkitekt

Bilaga:
Ansökan, daterad 2019-07-11